

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## ESTACIONAMENTO DE SUPERMERCADO

Julgado em

02/06/1982

### AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO PELA MUNICIPALIDADE NA CONTIGUIDADE DE PRÉDIO RESIDENCIAL — INDENIZAÇÃO DEFERIDA

#### RESUMO

- ... No mérito, a questão principal foi resolvida com acerto pela sentença, que está muito bem fundamentada. - A respeito do problema jurídico debatido, salienta SANTIAGO DANTAS, em sua afamada obra sobre conflito de vizinhança: "são de fato imissões os atentados que a vida moderna inflige ao direito de propriedade, a cada momento. Imissões oriundas sobretudo da indústria, de ruído, de odores, de fumo, de umidade, de águas, repercussões do estado de insegurança exterior à nossa propriedade. Cada vez que a imissão provém de uma causa geral, de um outro imóvel, é a proteção administrativa a única com que se pode contar. Mas cada vez que a imissão parte de um prédio, delinea-se uma relação puramente privada entre imitente e imitado, gera-se o conflito de vizinhança, e impõe-se a sua solução" (O Conflito de Vizinhança e sua Composição, ed. 1939, nº 10, p. 33). - A solução de um conflito dessa natureza deve ser procurada, pelo juiz, na verificação do que seja o uso normal de um prédio, ou seja, a utilização que permita ao usuário a fruição dos elementos integrantes da propriedade ou do direito de uso, sem causar ao dono ou usuário do prédio vizinho incômodos intoleráveis. - É o que, com precisão, disse um acórdão transcrito pelo mencionado tratadista, a respeito da conceituação do mau uso de um imóvel e suas repercussões no prédio vizinho: "Nesta matéria, o ponto está em saber até onde se é obrigado a suportar os inconvenientes da vizinhança. Entende-se, geralmente, que é devida uma recuperação quando o dano "exceda a medida das obrigações ordinárias de vizinhança" ou, por outras palavras, "tudo o que pertence à vida ordinária é permitido; o essencial é não exceder a medida ordinária do que é suportável" (JHERING), tendo-se em conta o uso local, a natureza e a situação dos imóveis" (ob. cit., nº 97, pág. 221). - Ora, à luz de tal critério, não se pode negar no caso, que o imóvel pertencente aos autores, ora primeiros apelantes, de natureza residencial, localizado em zona também residencial da cidade de Bom Jardim, tenha sido prejudicado, quanto à tranquilidade que se deve ter em um lar, pela utilização do imóvel contíguo, pertencente à ré, segunda apelante, por uma "escola de samba". Utilização essa, que só se tornou possível em virtude da permissão de uso que a Prefeitura Municipal concedeu a essa entidade carnavalesca, violando - é bom frisar, embora isto não esteja em causa - a destinação com que o imóvel lhe foi doado. - Não se pode dizer obrigação normal ou ordinária de um vizinho suportar, durante horas, o alarido, o barulho, o ruído ensurdecedor dos tambores e outros instrumentos de percussão que formam as "baterias" das escolas de samba, acompanhando os cânticos carnavalescos entoados em coro pela multidão de adeptos dessas organizações. Negar que essa poluição sonora afete o sossego de uma residência familiar é negar a evidência. - A imissão do ruído assim provocado não só causa incômodo para os autores, primeiros apelantes, como lhes acarreta dano decorrente da desvalorização do seu prédio, pois é incontestável que qualquer pessoa que o pretenda comprar há de considerar a desvantagem que representa tão importuna vizinhança. - A jurisprudência brasileira tem-se orientado no duplo sentido de admitir ora a reparação direta, pela cessação dos incômodos, ora a reparação indireta, através da indenização dos prejuízos que causam (SANTIAGO DANTAS, ob. cit., ns 98, págs. 223, e 133, p. 318). - No caso presente, o pedido é alternativo. Pleiteia-se que a Prefeitura Municipal suspenda imediatamente a permissão de uso do imóvel em atividades nocivas aos direitos dos autores ou conteste a ação, ficando obrigada a indenizá-los dos danos decorrentes dessas atividades. Não tendo o réu, segundo apelante, aceito a primeira alternativa, fica sujeito à segunda, por ser inequívoco que cedeu o imóvel de sua propriedade à escola de samba, não só conhecendo como

permitindo o uso que lhe seria dado. - Impõe-se, conseqüentemente, reconhecer aos donos do prédio prejudicado pelo mau uso do imóvel vizinho o direito de obter reparação indireta, ou seja, a indenização do dano decorrente da desvalorização do seu imóvel. - .....

Julgado em 03-06-1982 Revista dos Tribunais, Novembro, 1982 - Vol. 565 - Pág. 180 EMFOR 430

#### **EMENTA**

Procede a ação para obter indenização de Municipalidade pelo mau uso de prédio vizinho, causador de poluição sonora, pelo funcionamento de "escola de samba", autorizada a funcionar em terreno municipal.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

jurisprudência brasileira